








التقييم السنوي لأصول الأوقاف

"كيف من الممكن ان يخدم التقييم أهداف المؤسسة الوقفية ؟ "

تقديم : أنس فهد الضويان













عناصر الورقة

- تعريف مهنة التقييم و الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)
- نبذة عن التقييم
- دورة حياة الوقف و دور التقييم فيها
- ماهي مجالات استفادة الأوقاف من التقييم
- نتائج استبيان عن واقع تقييم الأوقاف وتحدياته
- فرص التقييم السنوي للأوقاف
- كيف يخدم التقييم اهداف المؤسسة الوقفية ولمن يقدم؟





غرفة الرياض
Riyadh Chamber
ملتقى الأوقاف الرابع
الأوقاف شريك التنمية
2030
استثمار المستقبل
FUTURE INVESTMENT
استدامة
لجنة الأوقاف
فأوفوا الكيل والميزان ولا تبخسوا الناس أشياءهم

تعريف مهنة التقييم

التقييم العقاري هو العلم الذي يبحث في تحديد القيمة للعقارات بكافة اشكالها من (أراضى - مساكن - متاجر - مصانع - مزارع) للوصول إلى قيمة في معظم الأحيان ويعتمد الوصول لقيمة العقارات نحتاج إلى (علم وفن وخبرة)

- العلم يتمثل في اتباع الطرق العلمية وهى عبارة عن (بيع مقارن - رسملة الدخل - التكاليف)
- الفن هو الموهبة الشخصية فى التحليل و التقدير و البيان و الحكم
- الخبرة تكمن فى الكم التراكمى من المعرفة الناشئة عن الممارسة الفعلية لأوجه المهنة المختلفة













نظام المقيمين المعتمدين



- صدر بالمرسوم الملكى رقم: م/ 1433 هجرى
- صدر هذا المرسوم لكى ينظم عملية التتقييم بالمملكة العربية السعودية قاطبةً
- نص النظام على إنشاء عضوية المقيمين المعتمدين
- الجهة المنوطة بإدارة و منح العضويات هى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
- 45 مادة و تشمل
  - التعريفات
  - شروط القيد فى السجل
  - إجراءات القيد فى السجل
  - إلتزامات المقيم المعتمد
  - الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
  - العقوبات
  - أحكام عامة





الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم)

تنشأ هيئة تسمى "الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" تتمتع بشخصية اعتبارية ، وتكون غير هادفة للربح ، ولها ميزانية مستقلة ، وتعمل تحت إشراف الوزارة ، ويكون مقرها مدينة الرياض ، ولها أن تنشئ مكاتب تابعة لها داخل المملكة.

دور وواجبات الهيئة

- إعداد و تطوير وإعتماد معايير التقييم
- وضع قواعد إمتحان الزمالة
- وضع الإجراءات المناسبة للرقابة الميدانية للتأكد من قيام المقيم بتطبيق المعايير
- تنظيم دورات التعليم المهنى المستمر
- إعداد البحوث و الدراسات و الدوريات و الكتب









عدد الأعضاء – عدد المنشآت (تقييم)



الفرع: العقار

- عدد الأعضاء: 1217
- الأعضاء الأساسيين: 1139
- الأعضاء المعتمدين: 92
- الأعضاء الممارسين: 20
- عدد المنشآت المرخصة: 320



الفرع: المنشآت الاقتصادية

- عدد الأعضاء: 72
- الأعضاء الأساسيين: 66
- الأعضاء المعتمدين: 34
- عدد المنشآت المرخصة: 20





أهداف نظام المقيمين المعتمدين

- وضع الضوابط و المعايير للمهنة
- تطوير مهنة التقييم
- رفع مستوى العاملين فيها













مسارات التقييم الحالية للهيئة

أنشطة الهيئة الحالية



تقييم العقارات

تقييم جميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بالعقارات مثل التملك والإيجار ولانتفاع والتصرف والرهن والاتفاق وغيرها وذلك لأغراض التقييم المختلفة مثل البيع أو الشراء والتمويل ونزع الملكية وإعداد التقارير المالية والتأمين والضرائب.



تقييم المنشآت الاقتصادية

تقييم منشآت الأعمال أو مصالح الملكية فيها سواء كانت فردية أم شركات والحقوق والالتزامات المتعلقة بها، وتقييم الأصول غير الملموسة مثل براءات الاختراع والعلامات التجارية والشهرة والملكية الفكرية.



تقييم اضرار حوادث المركبات

تقييم جميع المصالح والحقوق والالتزامات المتعلقة بتحديد القيم السوقية للمركبات، وتقدير أضرار حوادثها وفق المعايير الفنية المعتمدة.

الراعي العلمي

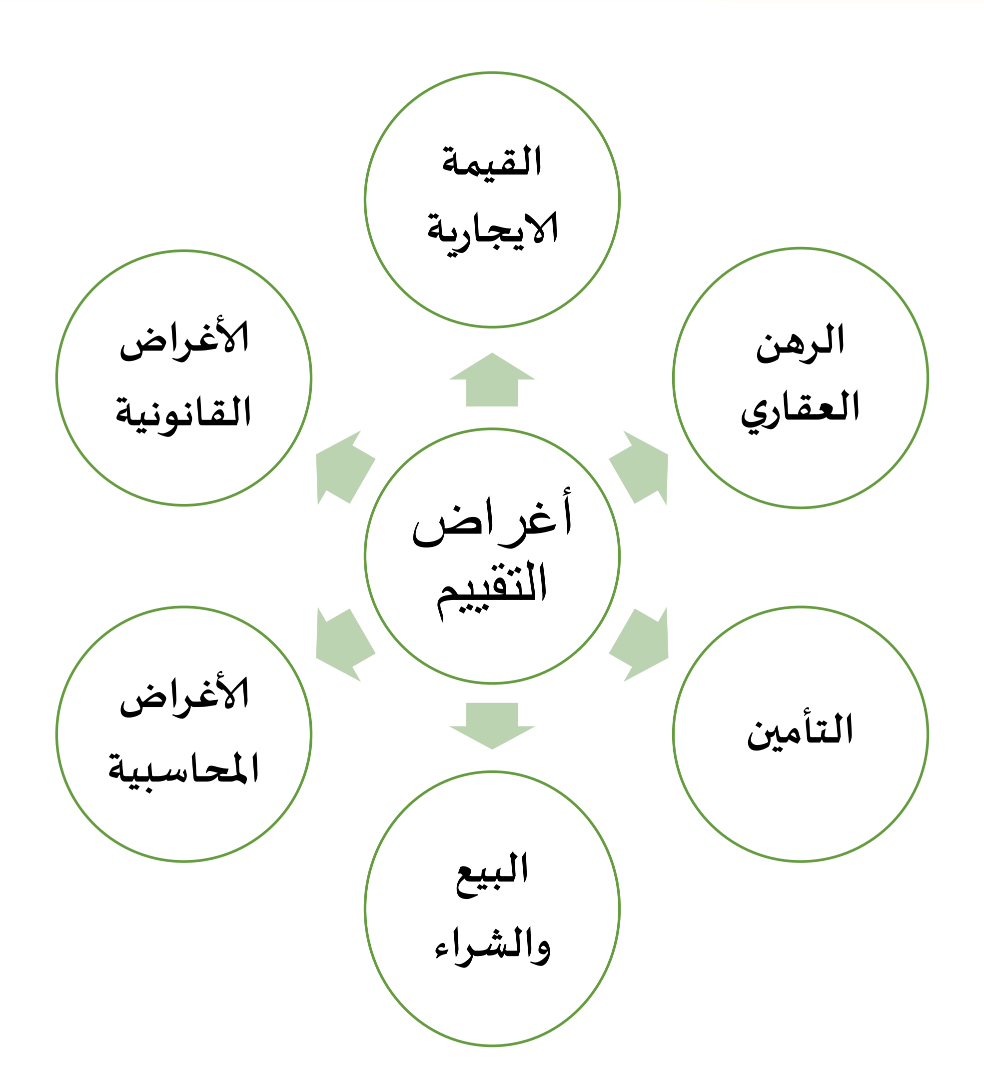




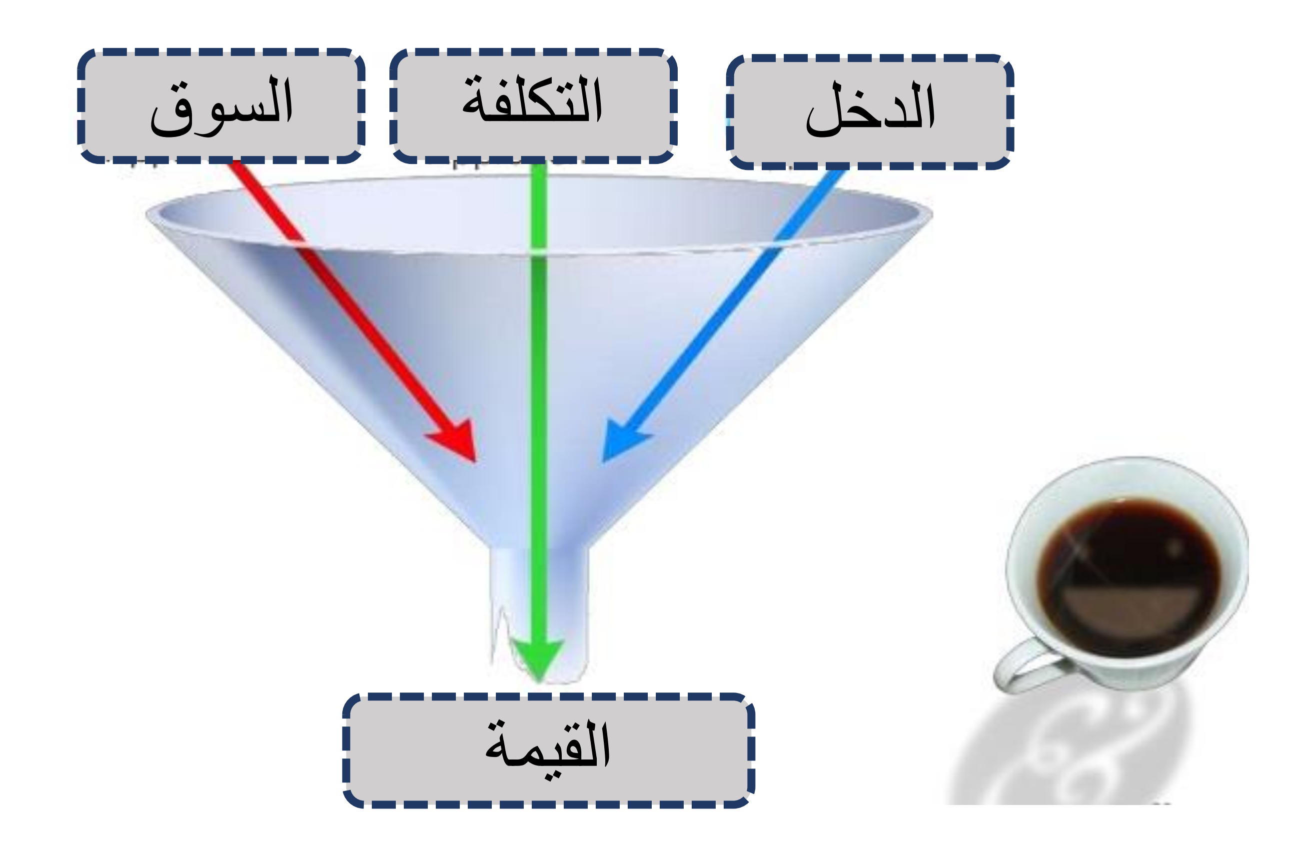




أغراض التقييم



أساليب التقييم





دورة حياة الوقف و دور التقييم فيها

- **التأسيس والتسجيل :**
- اختيار الأصول المناسبة للوقف وتقييمها في سجلات الوقف بالقيمة العادلة التي تكفل مراقبة الأداء بكفاءة
- معرفة الحجم الحقيقي للمحفظة الحالية للأصول الوقفية
- **التنمية والاستثمار:**
- معرفة قيمة الأصول السوقية يتم تفعيل الاستثمار بكفاءة وتمييز الاستثمار المجدي من غيره
- **الصرف:**
- تقييم المشاريع والمنشآت التي ينوي الوقف الاسهام بها او دعمها وإعادة التقييم لاحقاً لمعرفة التقدم والتحسن
- **الاستبدال او النقل:**
- تقييم الأصول والشركات التي تملكها الجهة الوقفية








أخطاء شائعة في التقييم

الفرق بين القيمة والسعر والتكلفة:

- **القيمة** :تمثل تقدير للسعر المحتمل تحققه في سوق مفتوحة وتنافسية.
- **السعر** :مبلغ التبادل الفعلي الذي يمكن ملاحظته في سوق مفتوحة.
- **التكلفة** :تمثل المبلغ المطلوب دفعه لشراء أو إنتاج السلع أو تقديم الخدمات.



ماهي مجالات استفادة الأوقاف من التقييم

- اتخاذ قرارات شراء أو بيع الأصول وقفية حسب ما ينص عليه صك و نظام الوقف.
- تحديد القيمة التأجيرية السوقية للعقارات الوقفية
- دراسة أعلى و أفضل استخدام عقاري لاستغلال المواقع و الأراضي العقارية الغير مطورة.
- معرفة القيمة السوقية للأصول و قيمة العائد الفعلي (العائد على الأصول) و (العائد على الاستثمار) المتحقق منها .
- معرفة التوجه الاستثماري او التطويري للأصول الموقوفة و تحديد استراتيجية التقدم فيها






مثال حي على تقييم الوقف

- مبنى تجاري مكتبي – مؤجر بإجمالي دخل مليون ريال.
- أسلوب احتساب القيمة : الدخل
- القيمة السوقية؟؟
  - لابد من احتساب صافي الدخل اولاً
  - لابد من التأكد أن الدخل ضمن نطاق السوق وليس مبالغاً فيه.
  - لابد من تحديد وضع المبنى الحالي و عمره و مستقبل المنطقة
  - لابد من مراجعة عقود الايجار
  - من الممكن ان نستخدم أسلوب السوق او التكلفة لأسلوب مساند







مثال حي على ممارسة وقفية كانت بحاجة الى تقييم سليم

- جهة وقفية تود شراء مبنى استثماري ووقفه لغرض تحقيق الدخل وصرف الدخل على المصارف الخيرية.
- استقبلوا عروض البيع من السوق العقاري و وجدوا عرض مغري لمبنى مؤجر لشقق فندقية بشيك واحد.
- على الرغم من ان قيمة الإيجار السنوي كانت أعلى من متوسط القيم المشابهة في السوق الا ان التزام المستأجر شجعهم على شراء المبنى .
- بعد سنة من الشراء طلب المستأجر الخروج نظراً لظروف السوق وظروفه الخاصة ولايوجد في العقد حماية كافية للانسحاب.
- اضطر الوقف الى استلام المبنى و بقي شاغراً لمدة ثم تم تأجيره بعائد أقل ب 30% من العائد و الدخل القديم.

الراعي العلمي استثمار المستقبل FUTURE INVESTMENT



هل التقييم منحصر في تقارير التقييم التقليدية

- الدراسات و الخدمات المتخصصة التي يقدمها المقيمون تخدم الأوقاف أيضا بشكل رئيسي و مباشر

المحدد الاستراتيجي	التوضيح	الأهمية
الموقع الجغرافي	ويتأثر بـ: العناصر المحيطة / الحركة المرورية / القرب من المحاور الرئيسية المنطقة / سهولة الوصول لأصحاب المصلحة / مقر للجمعية يخدم أصحاب المصلحة (المستفيدين/العاملين/الرعاة)	عالي جداً
العائد الاستثماري	مقر له عائد استثماري (يحقق أفضل بديل استثماري)	عالي
الاستخدامات والاغراض	تجاري / اداري / مكتبي	عالي
المساحات المحددة	المساحة المقدرة كاحتياج للمقر هي(936م2) "حسب المعطيات الهندسية" ويمكن ان تكون مساحة الاحتياج على شكل طابق واحد او طابقين.	متوسط
الميزانية المحددة للمشروع -رأس المال-	القيمة المرصودة للمشروع (15مليون ريال) ويمكن زيادة القيمة المرصودة عن طريق متبرعين او داعمين كوقف.	متوسط

1. العثيم مول
2. كلية التقنية
3. الدمام مول
4. طريق الأمير متعب
5. قصر الخليج
6. طريق الجبيل
7. طريق الأمير محمد بن فهد
8. جامعة الملك فهد
9. طريق مجلس التعاون













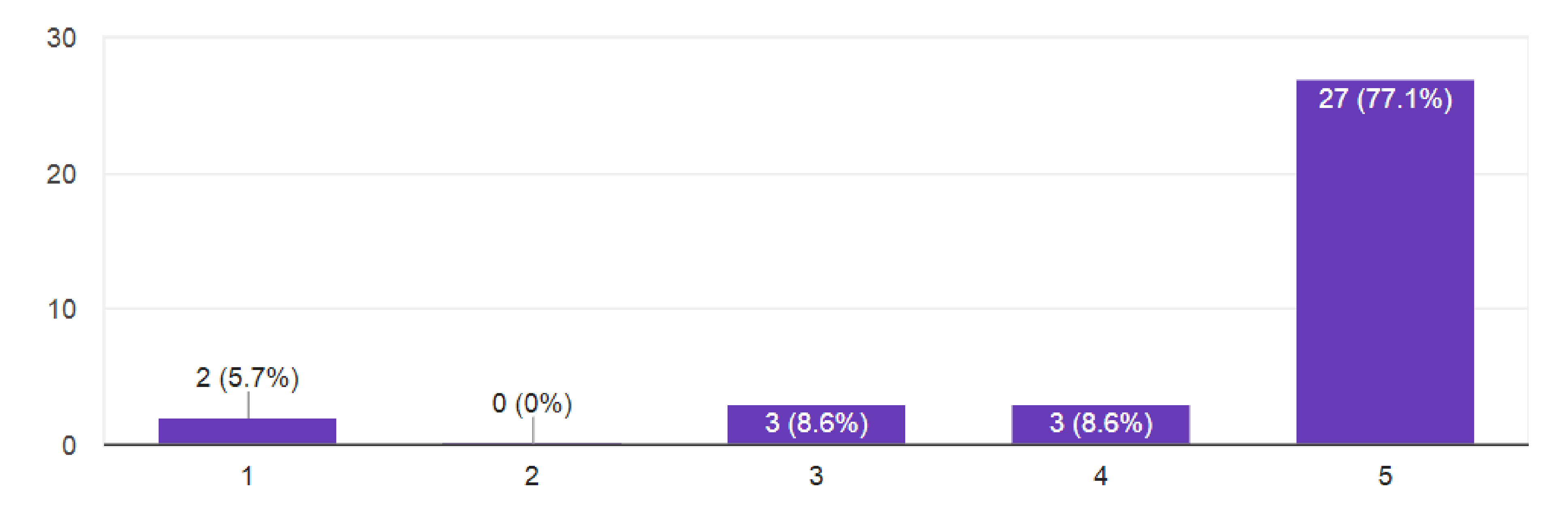


نتائج استبيان تم توجيهه للممارسين للعمل الوقفي

لقياس مدى أهمية التقييم و اثره وتطبيقاته في قطاع الاوقاف



نتائج استبيان – ما أهمية تقييم الأصول الوقفية سنوياً؟





نتائج استبيان –الأمور المؤثرة في تقييم الوقف حسب رأي المشارك







2. عندما يتم التطرق الى "تقييم الأصول الوقفية " يتبادر الى ذهنك كل من النقاط التالية :

35 responses

المحاسبة	19 (54.3%)
السعر و التكلفة	22 (62.9%)
وضع اليد على الوقف	4 (11.4%)
الشفافية	13 (37.1%)
المعايير الدولية	10 (28.6%)
القيمة التاريخية	14 (40%)
القيمة السوقية للاوقاف	1 (2.9%)
القيمة العادلة او السوقية	1 (2.9%)
مناسبة الدخل مع القيمة...	1 (2.9%)
الأجر والثواب	1 (2.9%)
التدفقات النقدية المستق...	1 (2.9%)
التدفقات النقدية المستقبلية	1 (2.9%)
جميع ما يتعلق بالاصل	1 (2.9%)

0 5 10 15 20 25

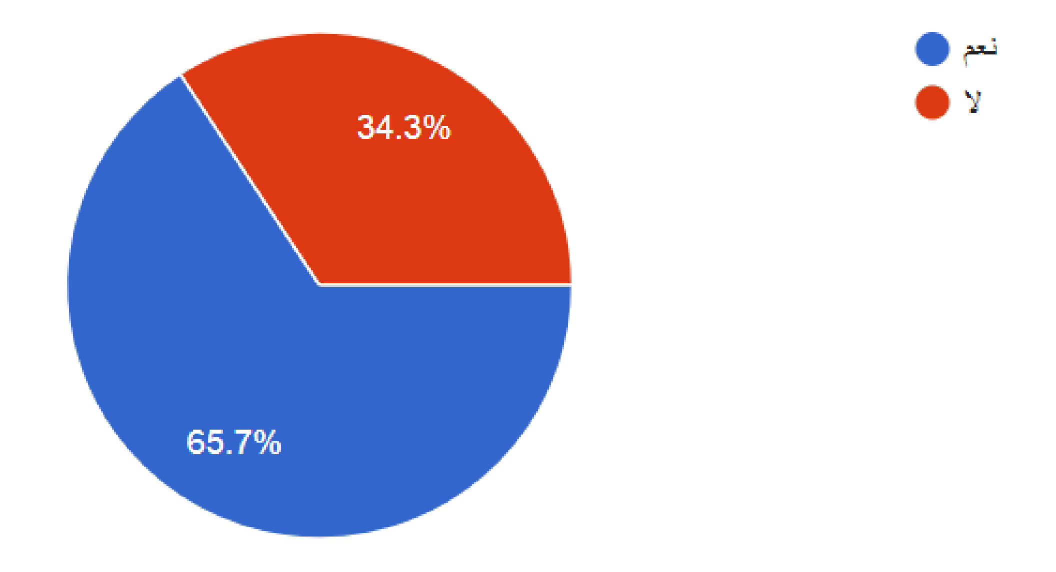




نتائج استبيان –هل هناك تجربة تقييم سابقة ؟

3. هل سبق و ان قمتم في مؤسستكم الوقفية بتقييم لاي أصل او عقار ولاي غرض كان ؟

35 responses

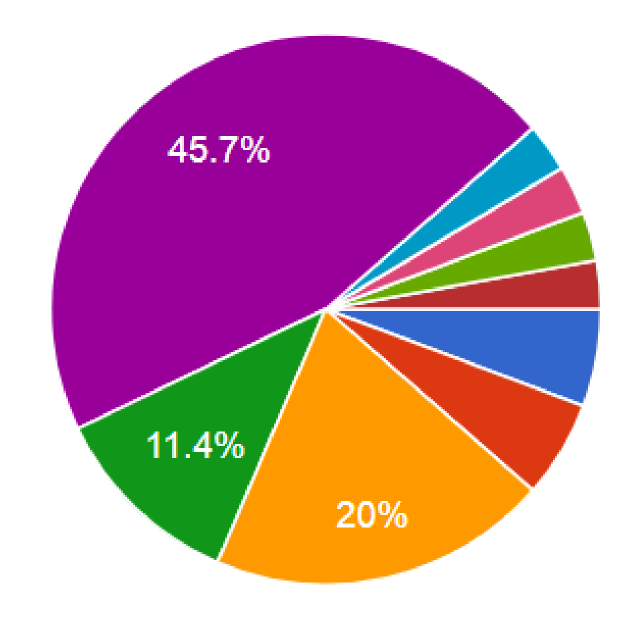




نتائج استبيان – مرئيات الممارسين حول تقدير القيمة للأصول؟

5. كممارس للعمل الوقفي , كيف ستحدد و تقدر القيمة الخاصة بالاصول والعقارات ؟ من خلال

35 responses



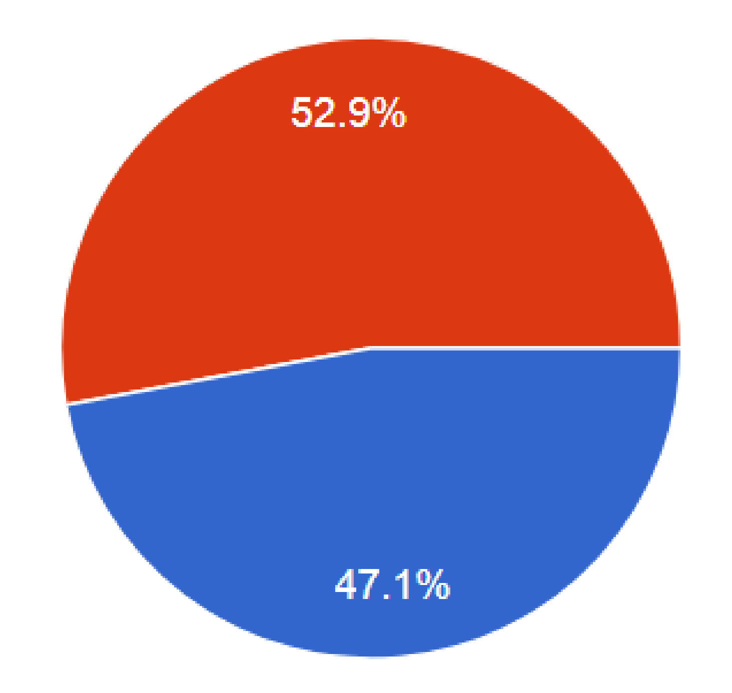
- الخبرة والرأي والتقدير الشخصي
- التكلفة على الوقف (القيمة التاريخية)
- استشارة الإدارة المالية
- الاستفسار من المكاتب العقارية
- تعيين مقيم مختص
- لا شيء مماذكر يمكن الاستناد عليه في طرق افضل مما ذكرت
- المعتاد هة تقييمه من مختص إلا أنه لا يكفي
- مكاتب الحسابات
- بعض الخبراء



نتائج استبيان – توفر المستندات؟

6. من خلال خبرتكم و ممارستكم الوقفية , هل المستندات المتعلقة بإثبات الأصل الوقفي متوفرة لدى الأوقاف ام انها مبعثرة و ناقصة؟

34 responses



- متوفرة ومكتمله
- موجودة وينقصها بعض المستندات
- مفقودة وغير قابلة للجمع

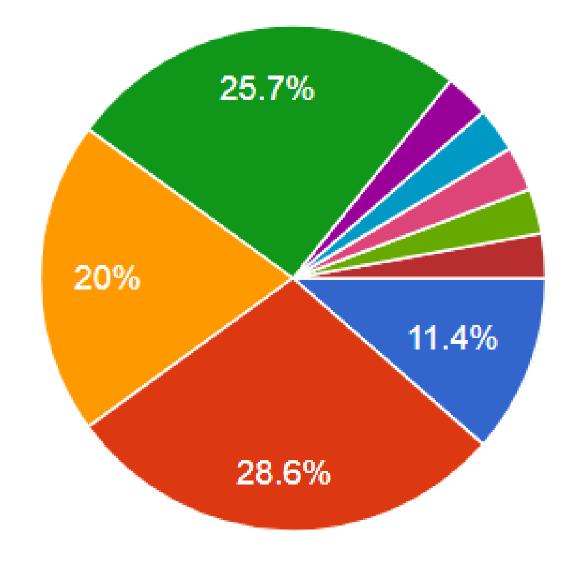




نتائج استبيان – اهم التحديات التي تواجه تقييم الاوقاف

7. ماهي اهم التحديات التي تواجه تقييم الأوقاف؟

35 responses



الراعي العلمي
استثمار المستقبل



نتائج استبيان عن واقع تقييم الأوقاف وتحدياته

8.من خلال عملك في الاوقاف , ما هو (غرض تقييم الأوقاف) الأكثر استخداما ؟

34 responses

الغرض	العدد (النسبة)
البيع او الشراء او النقل	14 (41.2%)
الغرض المحاسبي و ال...	13 (38.2%)
الاغراض الداخلية وتق...	15 (44.1%)
التأمين والتكافل على ا...	5 (14.7%)
التركات و حصر الارث	4 (11.8%)
مقارنة الاداء	1 (2.9%)
جميع ماتقدم تحتاج شئ...	1 (2.9%)
نزع الملكيات	1 (2.9%)

0 5 10 15





كيف يخدم التقييم اهداف المؤسسة الوقفية؟

- ان يكون دوريا ليساهم في متابعة تطوير الإيجارات او خفضها تبعاً لأداء السوق
- يخدم في التخطيط الاستراتيجي لاستثمار الاوقاف
- لمعرفة كفاءة العوائد و المحافظة على استمرار إيراد الوقف من خلال الأصول الحالية او أصول جديدة
- تقدير حجم الأصول المملوكة للوقف يعطيها تصور عن حجم المركز المالي لها بالإضافة الى إيجاد معيارية صحيحة في احتساب العائد على الكلفة وعمل مقارنات تعطي معلومات ملائمة لمتخذي القرار في المؤسسات الوقفية
- تحديد السعر العادل عند شراء البديل للأصول
- المحاسبة والتقارير المالية الداخلية والرقابة وتطبيق المعايير العالمية





كيف يخدم التقييم اهداف المؤسسة الوقفية؟

- لاتخاذ قرار بترميم المباني أو تغييرها حسب وضعه الحالي ووضع السوق
- التأكد من كون الوقف بوضعه الراهن يعكس افضل واعلى استخدام وعائد ممكن
- متابعة اداء الاستثمار و تقييم المحافظ الحالية للوقف مقارنة بالسوق.
- معرفة حالة و جودة الوقف وما مدى نمو الأصول الوقفية.
- يساعد في تطوير الوقف ومعالجات المشكلات التي تحدث خلال العام ويعطي الإدارة صورة واضحة للخطط المستقبلية للوقف







فرص التقييم السنوي للأوقاف

- تطوير الأوقاف المتعثرة او متدنية الدخل.
- ادخال الأوقاف الى النظام المالي لوجود تقارير مستقلة و دراسات للجدوى الاقتصادية
- الشراكات الوقفية بين الجهات الوقفية بعضها البعض .
- الشراكات الحكومية الخاصة PPP والتي تتطلب الشفافية و المنفعة المشتركة.
- إيجاد لغة احترافية في مجالس النظارة و أدوات داعمة لمتخذي القرار.
- تقييم أداء إدارات الاستثمار في الجهات الخيرية .







ختاماً

أشكر لكم حسن استماعكم